



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

中国宝安集团股份有限公司拟转让  
北京宝安投资管理有限公司股权所涉及的  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 006 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年一月二十八日

## 目 录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 第一部分 注册资产评估师声明.....               | 1  |
| 第二部分 评估报告摘要 .....                 | 4  |
| 第三部分 评估报告正文 .....                 | 7  |
| 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 ..... | 8  |
| 二、评估目的 .....                      | 11 |
| 三、评估对象和评估范围 .....                 | 11 |
| 四、价值类型及其定义 .....                  | 12 |
| 五、评估基准日 .....                     | 12 |
| 六、评估依据 .....                      | 13 |
| 七、评估方法 .....                      | 15 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....           | 20 |
| 九、评估假设 .....                      | 18 |
| 十、评估结论 .....                      | 19 |
| 十一、特别事项说明 .....                   | 19 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....               | 20 |
| 十三、评估报告日 .....                    | 21 |
| 第四部分 评估明细表 .....                  | 22 |
| 第五部分 评估报告附件 .....                 | 23 |
| 一、评估对象所涉及的主要权属证明资料 .....          | 24 |
| 二、委托方和相关当事方的承诺函 .....             | 25 |
| 三、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件 .....   | 27 |
| 四、评估对象涉及的财务资料 .....               | 28 |

## **第一部分 注册资产评估师声明**

## 注册资产评估师声明

中国宝安集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让北京宝安投资管理有限公司股权所涉及的北京宝安投资管理有限公司股东全部权益价值进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则-评估报告》现声明如下：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循国家有关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方和相关当事方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意

见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

## **第二部分 评估报告摘要**

中国宝安集团股份有限公司拟转让  
北京宝安投资管理有限公司股权所涉及的  
股东全部权益价值评估项目

**评估报告**

鄂众联评报字[2013]第 006 号

**摘 要**

湖北众联资产评估有限公司接受中国宝安集团股份有限公司的委托，对北京宝安投资管理有限公司股东全部权益价值进行了评估工作，对委托评估的资产在 2012 年 12 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评定估算。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，履行了适当的评估程序，依据确定的价值类型，公正、客观地对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次资产评估目的是中国宝安集团股份有限公司拟转让北京宝安投资管理有限公司股权，对所涉及的北京宝安投资管理有限公司股东全部权益价值在 2012 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次资产评估对象为北京宝安投资管理有限公司的股东全部权益价值，其所对应的评估范围为北京宝安投资管理有限公司经审计 2012 年 12 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产）和流动负债，不包含商标、商誉、特许经营权等资产。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

本次资产评估价值类型为市场价值类型。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地勘察、核对；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析，按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，对北京宝安投资管理有限公司纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

金额单位：人民币万元

| 项目名称                |          | 帐面价值             | 评估价值             | 增减值             | 增值率%         |
|---------------------|----------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
|                     |          | A                | B                | C=B-A           | D=C/A×100%   |
| 流动资产                | 1        | 5,709.83         | 5,709.83         | -               | -            |
| 非流动资产               | 2        | 12,305.27        | 19,634.91        | 7,329.64        | 59.57        |
| 其中：投资性房地产           | 3        | 12,157.02        | 19,634.91        | 7,477.89        | 61.51        |
| 固定资产                | 4        | 148.25           | -                | -148.25         | -100.00      |
| <b>资产总计</b>         | <b>5</b> | <b>18,015.10</b> | <b>25,344.74</b> | <b>7,329.64</b> | <b>40.69</b> |
| 流动负债                | 6        | 1,769.98         | 1,769.98         | -               | -            |
| <b>负债总计</b>         | <b>7</b> | <b>1,769.98</b>  | <b>1,769.98</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>     |
| <b>净 资 产（所有者权益）</b> | <b>8</b> | <b>16,245.12</b> | <b>23,574.76</b> | <b>7,329.64</b> | <b>45.12</b> |

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产 25,344.74 万元，增值 7,329.64 万元，增值率 40.69%；总负债 1,769.98 万元，无增减值；净资产 23,574.76 万元，增值 7,329.64 万元，增值率 45.12%。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

## **第三部分 评估报告正文**

# 中国宝安集团股份有限公司拟转让 北京宝安投资管理有限公司股权所涉及的 股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 006 号

中国宝安集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对中国宝安集团股份有限公司拟转让北京宝安投资管理有限公司股权事宜涉及的北京宝安投资管理有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对委托评估资产在 2012 年 12 月 31 日的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

#### （一）委托方

名称：中国宝安集团股份有限公司

住所：深圳市笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28—29 层。

注册资本：109,075.0529 万元。

公司类型：股份有限公司（上市公司）

法定代表人：陈政立。

公司主要经营范围包括：国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办工业，引进三来一补；进出口贸易业务（按深贸管审证第 094 号文规定办理）；房地产开发、仓储、运输、酒店等服务业，文化业（以上各项须政府有关部门或领取许可证后方可经营）。

中国宝安集团股份有限公司原名为宝安县联合投资公司，于 1991 年 6 月 1 日经深圳市人民政府（深府办复[1991]418 号）文批准，改组为深圳市宝安企业（集团）股份

有限公司。1991年6月公司普通股（A股）股票在深圳证券交易所挂牌交易。公司于1993年7月12日经国家工商行政管理局企业登记司（[1993]企名函字147号）文批准，更名为中国宝安集团股份有限公司。

2002年6月26日，根据国家财政部（财企[2002]212号）文件批准，公司第一大股东深圳市龙岗区投资管理有限公司将其持有的该公司国家股111,622,689股划转给深圳市富安控股有限公司，其持股比例为11.64%。2002年7月13日股权划转过户手续办理完毕，本次股权变更公司总股本未发生变化。股权转让后的第一大股东为深圳富安控股有限公司，持股比例为11.64%；第二大股东为深圳市宝安区投资管理有限公司，持股比例为11.15%。2007年12月6日，经国务院国有资产监督管理委员会《关于深圳市富安控股有限公司产权变动涉及中国宝安集团股份有限公司国有股性质变更有关问题的批复》（国资产权[2007]1501号）文件批准，深圳市富安控股有限公司所持公司股份性质变更为非国有股。

2008年3月17日，根据公司股权分置改革临时股东大会决议和修改后的公司章程规定，申请增加注册资本人民币79,999,986.00元，全部为资本公积转增股本，转增基准日期为2008年5月16日；增资前的注册资本为人民币958,810,042.00元，股本958,810,042股，增资后的注册资本为人民币1,038,810,028.00元，股本1,038,810,028股。上述增资业经中磊会计师事务所审验，并于2008年6月12日出具（中磊验字[2008]第6003号）验资报告。本次股改后，公司第一大股东深圳市富安控股有限公司持股比例为8.34%；第二大股东深圳市宝安区投资管理有限公司持股比例为6.95%。

2009年8月6日，根据公司《2008年度利润分配方案》以公司原有总股本1,038,810,028股为基数，向全体股东每10股送0.5股派0.3元（含税）。送股后总股本增至1,090,750,529股。增资前的注册资本为人民币1,038,810,028.00元，股本1,038,810,028股，增资后的注册资本为人民币1,090,750,529.00元，股本1,090,750,529股。上述增资业经中磊会计师事务所有限责任公司审验，并于2009年8月7日出具（中磊验字[2009]第6002号）验资报告。截止2011年12月31日，第一大股东深圳市富安控股有限公司持股比例为11.96%；第二大股东深圳市宝安区投资管理有限公司持股比例为6.23%。截止2011年12月31日，公司尚有7家流通股股东没有执行对价安排，涉及股份11,167,964股，涉及垫付股份2,233,592股。根据股改承诺，由深圳市富安控股有限公司

和深圳市宝安区投资管理有限公司先行代为垫付，垫付比例各为 50%，即各垫付 1,116,796 股。

中国宝安集团股份有限公司主要会计政策：执行企业会计准则（2006），采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记帐本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记帐基础，一般采用历史成本作为计量属性。

## （二）被评估单位

名 称：北京宝安投资管理有限公司

住 所：北京市西城区安德路甲 104 号

注册资本：16231.56 万元

实收资本：16231.56 万元

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王秋访

公司经营范围包括：项目投资、投资管理；出租办公用房、出租商品用房；房地产信息咨询（不含中介）；专业承包；物业管理。

北京宝安投资管理有限公司成立于 2011 年 8 月，系由中国宝安集团股份有限公司、北京工美集团有限责任公司共同出资组建，公司设立时注册资本 16,231.56 万元，实收资本 4,869.47 万元，其中：中国宝安集团股份有限公司以货币资金出资 4,869.47 万元，上述出资业经北京中京会计师事务所有限公司中京内验[2011]第 008 号验资报告审验。

2012 年 3 月，北京工美集团有限责任公司以实物资产及土地使用权补足第二期出资 11,362.09 万元，上述出资业经北京中京会计师事务所有限公司中京内验[2012]第 002 号验资报告审验。至此，公司注册资本 16,231.56 万元，实收资本 16,231.56 万元，其中：北京工美集团有限责任公司出资 11,362.09 万元，持股比例为 70%；中国宝安集团股份有限公司出资 4,869.47 万元，持股比例为 30%。

2012 年 10 月，北京工美集团有限责任公司将其持有公司的全部股权协议转让给中国宝安集团股份有限公司。2012 年 10 月 22 日，公司办理完毕工商变更登记手续。转让完毕后，中国宝安集团股份有限公司持有公司股权 100%。

2012 年 11 月，中国宝安集团股份有限公司将其持有公司 30%的股权转让给中国宝安集团控股有限公司。2012 年 11 月 19 日，公司办理完毕工商变更登记手续。转让完毕后，中国宝安集团股份有限公司持有公司股权 70%、中国宝安集团控股有限公司

持有公司股权 30%。

北京宝安投资管理有限公司 2011 年至 2012 年资产及损益状况如下表：

单位：人民币元

| 项 目     | 2011.12.31    | 2012.12.31     |
|---------|---------------|----------------|
| 资产总计    | 51,483,797.24 | 180,151,020.50 |
| 负债合计    | 3,404,180.85  | 17,699,772.00  |
| 所有者权益合计 | 48,079,616.39 | 162,451,248.50 |
| 项 目     | 2011 年        | 2012 年         |
| 营业总收入   | -             | 8,645,362.73   |
| 营业总成本   | -             | -              |
| 净利润     | -615,083.61   | 750,732.11     |

北京宝安投资管理有限公司主要会计政策：执行企业会计准则（2006），采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记帐本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记帐基础，一般采用历史成本作为计量属性。

### （三）委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位母公司，持股比例为 70%。

### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为被评估单位、工商部门等单位。

## 二、评估目的

本次资产评估目的是中国宝安集团股份有限公司拟转让北京宝安投资管理有限公司股权，对所涉及的北京宝安投资管理有限公司股东全部权益价值在 2012 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为北京宝安投资管理有限公司股东全部权益价值。纳入本次评估范围的资产为北京宝安投资管理有限公司经审计的 2012 年 12 月 31 日资产负债表所列示全部资产及相关负债，包括：流动资产 57,098,304.40 元，投资性房地产 121,570,207.49 元、固定资产 1,482,508.61 元，流动负债 17,699,772.00 元，净资产 162,451,248.50 元，不包含商标、商誉、特许经营权等资产。

本次北京宝安投资管理有限公司申报评估的实物资产主要为位于北京市西城区安德路甲 104 号-1 至 6 层房地产，《房屋所有权证》证号为 X 京房权证西字第 073812

号，证载房屋所有权人为北京宝安投资管理有限公司，建筑面积合计 5512.46 平方米，规划用途为商业用房。《国有土地使用证》证号为京西国用(2012 出)第 00019 号，证载土地使用权人为北京宝安投资管理有限公司，证载土地使用权面积为 1325.69 平方米，土地用途为商务金融用地（城市），图号 1-1-3-66（2），地号 020303500021000000，使用权类型为出让，土地使用年限终止日期至 2061 年 2 月 17 日止。根据评估人员现场勘察，委估房地产为一栋地上 6 层地下 1 层钢混结构用房，建成于 2000 年。装修状况为：外墙面贴石材，室内大厅或公共走道贴大理石或地砖，房间内地面铺地毯或木地板，墙面刷乳胶漆，轻钢龙骨石膏板吊顶。有 2 部电梯直达各楼层，中央空调、水电、消防设施齐全。纳入本次评估范围内的房地产不存在抵押、担保等他项权利。

上述数据业经众环海华会计师事务所有限公司审计并出具了众环审字[2013] 010025 号标准无保留意见审计报告。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值。市场以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值和残余价值。本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

（一）与企业财务报告期相衔接；

（二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年第 538 号令）；

4、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局颁布，财税〔2008〕170 号）；

5、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；

7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，1994 年 7 月 5 日）；

11、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

13、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国

国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日)。

## **(二) 准则依据**

- 1、《资产评估准则---基本准则》(财企[2004]20 号)；
- 2、《资产评估职业道德准则---基本准则》(财企[2004]20 号)；
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号)；
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号)；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
- 7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)；
- 8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)；
- 9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号)；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(财综[2003]56 号)；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
- 13、《企业会计准则》(2006)；
- 14、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2001》；
- 15、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》。

## **(三) 权属依据**

- 1、企业营业执照；
- 2、土地和房产权属证明文件。

## **(四) 取价依据**

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；
- 3、国家有关部门公布的物价指数；
- 4、2000 年《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 5、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 6、中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；
- 7、评估人员通过现场勘察记录的工作底稿以及了解市场信息掌握的资料；
- 8、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料。

## 七、评估方法

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于在公开市场上很难取得参照企业详细的经营资料和财务数据，无法采用市场法对该企业进行评估；另因被评估单位的主要资产为北京市西城区安德路甲 104 号-1 至 6 层房地产，公司主要收益来源为该房地产的租金收入，该房地产已采用收益法进行了评估，且被评估单位无商标、商誉、特许经营权等资产，故无必要再采用收益法进行评估。依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征和待估资产的价值类型，由于本次资产评估企业财务资料可以获取、评估对象可以进行清查评估，故可以采用资产基础法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产的评估方法简述如下：

### 1、关于投资性房地产的评估

通过分析被评估单位提供的各种资料，结合估价人员的实地查勘结果及有关市场分析资料，本次对评估对象分别采用市场比较法及收益法进行评估，然后对两种评估方法的结果进行综合分析后确定评估对象评估价格。

#### (1) 收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的折现率或资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估选用分段收益折现模型计算委估对象的价值。分段收益折现模型（有限年）如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^n} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^{n-1}} \right]$$

公式中：V——房地产在估价时点的收益价格；

n——房地产收益期限，是自估价时点起至未来可获收益的时间；

$a_i$ ——房地产相对于估价时点而言的未来第  $i$  期的净收益；

$r$  ——折现率。

## （2）市场法

市场法的是根据替代原则，将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

市场法计算公式为：

评估对象房地产价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数)×(估价对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数)

## 2、关于设备类资产的评估

根据委估资产的特点，考虑委估资产均不具备单独获利的能力，确定此项目采用重置成本法评估。公式：

评估值=重置全价×成新率

### （1）重置全价的确定

向制造厂商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；分析选定全新设备基准日适用的现行市场价格；对无适当参考价价的设备，比照同类设备的价格作适当的调整确定重置全价。

### （2）成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑。对大型设备及重要设备采用综合成新率计算，其成新率计算公式为：

综合成新率=技术鉴定成新率×权重（60%）+年限成新率×权重（40%）

使用年限法成新率=[（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限]×100%

### （3）确定评估值

评估值=重置全价×成新率

## 3、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

#### 4、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则的要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

#### （一）接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2013 年 1 月 14 日接受中国宝安集团股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、北京宝安投资管理有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员分成若干组，各组分别组成专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、财务组、房地产组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

#### （二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主

要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对投资性房地产，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，对每一评估对象，评估人员进行了详细的现场考察，对房屋建筑物的所处地段、周边环境、交通及配套设施、可作用途、外型、结构型式、层次、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，还查阅了有关工程资料资料，走访有关房屋建筑物管理维护人员及使用人员，对房屋建筑物使用状况、维护保养等情况进行详细记录。同时实地查看评估对象的出租状态，收集分层租赁合同，并制表汇总，测算各楼层基本租金，并对北京市类似商业地产的实际租金水平进行实地调查了解，并收集类似商业不动产市场交易价格信息，并进行类比分析。

### （三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

### （四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及房地产等法律、法规、政策不发生重大变化；
- 2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；
- 4、本次评估未考虑恶性通货膨胀、币值变化的影响；
- 5、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计

变更，所提供的财务会计资料、工程资料及其他资料真实、准确、完整；

6、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

7、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分；

8、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响；

9、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响；

10、持续经营假设，本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营；

11、公开市场假设，本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据；

12、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对北京宝安投资管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估，得出北京宝安投资管理有限公司全部资产及相关负债在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的评估结论如下：

金额单位：人民币万元

| 项目名称              |          | 帐面价值             | 评估价值             | 增减值             | 增值率%         |
|-------------------|----------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
|                   |          | A                | B                | C=B-A           | D=C/A×100%   |
| 流动资产              | 1        | 5,709.83         | 5,709.83         | -               | -            |
| 非流动资产             | 2        | 12,305.27        | 19,634.91        | 7,329.64        | 59.57        |
| 其中：投资性房地产         | 3        | 12,157.02        | 19,634.91        | 7,477.89        | 61.51        |
| 固定资产              | 4        | 148.25           | -                | -148.25         | -100.00      |
| <b>资产总计</b>       | <b>5</b> | <b>18,015.10</b> | <b>25,344.74</b> | <b>7,329.64</b> | <b>40.69</b> |
| 流动负债              | 6        | 1,769.98         | 1,769.98         | -               | -            |
| 负债总计              | 7        | 1,769.98         | 1,769.98         | -               | -            |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>8</b> | <b>16,245.12</b> | <b>23,574.76</b> | <b>7,329.64</b> | <b>45.12</b> |

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产 25,344.74 万元，增值 7,329.64 万元，增值率 40.69%；总负债 1,769.98 万元，无增减值；净资产 23,574.76 万元，增值 7,329.64 万元，增值率 45.12%。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用者应注意以下的特别事项对评估结论所产生的影响（包括但不限于）：

1、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

2、应交税费科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。

3、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2012 年 12 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

6、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

7、本次评估范围的资产为北京宝安投资管理有限公司经审计的 2012 年 12 月 31 日资产负债表所列示全部资产及相关负债，未考虑可能存在的表外无形资产。

8、本次评估对象为北京宝安投资管理有限公司的股东全部权益价值，未考虑控股权溢价或少数股权折价，以及股权流动性的影响。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## **十二、评估报告使用限制说明**

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒

体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）根据国家有关部门的规定，评估报告使用有效期为一年（2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

（四）因评估程序受限造成评估报告使用限制。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

### **十三、评估报告日**

本评估报告日为 2013 年 1 月 28 日，是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人（签章）：

注册资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年一月二十八日

## **第四部分 评估明细表**

## **第五部分 评估报告附件**

## **一、评估对象所涉及的主要权属证明资料**

## **二、委托方和相关当事方的承诺函**

## 注册资产评估师承诺函

中国宝安集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们贵公司拟转让北京宝安投资管理有限公司股权事宜涉及的北京宝安投资管理有限公司股东全部权益价值，以 2012 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

二〇一三年一月二十八日

### **三、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件**

#### **四、评估对象涉及的财务资料**

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联 系 人：刘 迅

联系电话：(027)85826645      85834816

邮政编码：430077